


<p><i>Обрађивач урбанистичког пројекта:</i></p>	<p align="center">"ЛАСТА ПРОЈЕКТ", Нови Сад БИРО ЗА ПРОЈЕКТОВАЊЕ И ИНЖЕЊЕРИНГ Ул. Тоне Хаџића 2, Нови Сад</p>	
<p><i>Инвеститор:</i></p>	<p align="center">„DAMA GRADNJA“ доо, Нови Сад Ул. Футошки пут 40, Нови Сад</p>	
<p><i>Локација:</i></p>	<p align="center">Кат. парцела бр.8019 , К.О. Нови Сад II, у Новом Саду</p>	
<p><i>Назив документације:</i></p>	<p align="center">УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ ЗА УРБАНИСТИЧКО-АРХИТЕКТОНСКУ РАЗРАДУ Катастарске парцеле број 8019 КО Нови Сад II ЗА ИЗГРАДЊУ СТАМБЕНОГ КОМПЛЕКСА Спратности По1+По2+Пр+8 НА БУЛЕВАРУ ПАТРИЈАРХА ПАВЛА У НОВОМ САДУ</p>	
<p><i>Одговорни урбаниста:</i></p>	<p>Тамара Миљевић, дипл.инж.арх. (лиценца број: 200 1231 10)</p>	
<p><i>Стручни тим:</i></p>	<p>Игор Вуца, дипл.инж. арх. (лиценца број: 300 N541 14)</p>	
<p><i>Место и датум:</i></p>	<p align="center">Нови Сад, јун 2024.</p>	
<p><i>Бр.елaborата:</i></p>	<p align="center">УП 18/2024</p>	

САДРЖАЈ:

I. Општа документација:	04	
Решења о регистрацији фирме	05	
Решење о одређивању одговорног урбанисте	10	
Изјава одговорног урбанисте	11	
Лиценца одговорног урбанисте	12	
II. Урбанистички пројекат:	13	
<u>Текстуални део:</u>		
A :	Увод	15
A ₁ :	Правни и плански основ	16
	A.1.1. Правни основ	
	A.1.2. Плански основ	
A ₂ :	Обухват урбанистичког пројекта	17
A ₃ :	Постојеће стање	17
A ₄ :	Услови изградње	18
	A.4.1. Намена и врста објеката	
	A.4.2. Правила за образовање грађевинске парцеле	
	A.4.3. Положај и габарит објеката на парцели	
	A.4.4. Урбанистички показатељи	
	A.4.5. Приступ парцели и простор за паркирање	
	A.4.6. Нивелација површина и одводњавање	
	A.4.7. Уређена зелена површина	
	A.4.8. Обавеза израде урбанистичког пројекта	
B :	План уређења кат. парцеле бр. 8019 К.О. Нови Сад II	24
B ₁ :	Аналитичко-геодетски елементи са регулационим и нивелционим условима	24
B ₂ :	Нумерички показатељи	24
B ₃ :	Начин уређења слободних и зелених површина	28
B ₄ :	Начин прикључења на инфраструктурну мрежу	28
	B.4.1 Прикључак на саобраћајну мрежу	
	B.4.2 Прикључак на водоводну мрежу	
	B.4.3 Прикључак на канализациону и атмосферску мрежу	
	B.4.4 Прикључак на гасну мрежу	
	B.4.5 Прикључак на телекомуникациону мрежу	
	B.4.6 Прикључак на електроенергетску мрежу	
B ₅ :	Инжењерско-геолошки услови	34
B ₆ :	Мере заштите животне средине	34
B ₇ :	Мере заштите непокретних културних и природних добара	35
B ₈ :	Технички опис објекта	36
B :	Услови реализације Урбанистичког пројекта	39

Графички прилози:

лист:	опис:	размера:
01:	Извод из планске документације.....	
02:	Катастарско-топографска подлога.....	1 : 500
03:	Ситуациони приказ урбанистичког решења и партерног уређења.....	1 : 400
04:	Ситуациони приказ са нивелацијом и регулацијом.....	1 : 400
05:	Ситуациони приказ са саобраћајним решењем	1 : 400
06:	Ситуациони приказ са инфраструктуром и прикључцима на спољну мрежу.....	1 : 400
07:	Фазност изградње	1 : 500

III. Идејно решење стамбеног објекта**IV. Додатни прилози:**

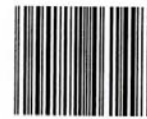
- 01: Катастарско-топографски план и копија плана**
- 02: Докази о власништву**
- 03: Услови надлежних институција**
 - 04.1 Услови/сагласности од ЈКП „Водовод и канализација“ Нови Сад – за ВиК;
 - 04.2 Услови/сагласности од ЈКП „Чистоћа“ Нови Сад – за отпад;
 - 04.3 Услови/сагласности од „Електродистрибуције“;
 - 04.4 Услови/сагласности од ЈКП „Пут“ Нови Сад – за саобраћајно прикључење;
 - 04.5 Услови/сагласности од „Телеком Србија“ АД;
 - 04.6 Услови/сагласности од ЈКП „Новосадска топлана“ Нови Сад – за испоруку топлотне енергије за грејање и топлу воду;
 - 04.7 Услови/сагласности од "Завода за заштиту споменика културе града Новог Сада" Нови Сад;
 - 04.8 Услови/сагласности од "Покрајински завод за заштиту природе" Нови Сад;
 - 04.9 Услови/сагласности од "Електромрежа Србије" Београд;
 - 04.10 Услови/сагласности од "Министарство унутрашних послова" Сектор за ванредне ситуације у Новом Саду;

I ОПШТА ДОКУМЕНТАЦИЈА



Република Србија
Агенција за привредне регистре

Регистар привредних субјеката



5000112461497

БП 48489/2016
Датум, 16.05.2016. године
Београд

Регистратор Регистра привредних субјеката који води Агенција за привредне регистре, на основу члана 15. став 1. Закона о поступку регистрације у Агенцији за привредне регистре, („Службени гласник РС“, бр. 99/2011, 83/2014), одлучујући о јединственој регистрационој пријави оснивања правних лица и других субјеката и регистрације у јединствени регистар пореских обвезника, коју је поднео/ла:

Име и презиме: Ратко Вуца

доноси

РЕШЕЊЕ

Усваја се јединствена регистрациона пријава оснивања правних лица и других субјеката и регистрације у јединствени регистар пореских обвезника, па се у Регистар привредних субјеката региструје:

**RATKO VUCA PR BIRO ZA PROJEKTOVANJE I INŽENJERING
LASTA PROJEKT NOVI SAD**

са следећим подацима:

Лични подаци предузетника:

Име и презиме: Ратко Вуца
ЈМБГ: 0508944154454

Пословно име предузетника:

**RATKO VUCA PR BIRO ZA PROJEKTOVANJE I INŽENJERING
LASTA PROJEKT NOVI SAD**

Скраћено пословно име предузетника: **RATKO VUCA PR LASTA PROJEKT**

Пословно седиште: Булевар Цара Лазара 090, стан 71, Нови Сад, Нови Сад - град, Србија
Број и назив поште: 21000 Нови Сад
Регистарски број/Матични број: **64221906**

ПИБ додељен од Пореске Управе РС: **109508389**

Почетак обављања делатности: 16.05.2016 године

Страна 1 од 3

Претежна делатност: **7111** - Архитектонска делатност

Облик обављања делатности: самосталан

Предузетник се региструје на: неодређено време

Образложење

Подносилац регистрационе пријаве поднео је дана 13.05.2016. године јединствену регистрациону пријаву оснивања правних лица и других субјеката и регистрације у јединствени регистар пореских обвезника број БП 48489/2016, за регистрацију:

RATKO VUCA PR BIRO ZA PROJEKTOVANJE I INŽENJERING
LASTA PROJEKT NOVI SAD

Проверавајући испуњеност услова за регистрацију, прописаних одредбом члана 14. Закона о поступку регистрације у Агенцији за привредне регистре, Регистратор је утврдио да су испуњени услови за регистрацију, па је одлучио као у дипозитиву решења, у складу са одредбом члана 16. Закона.

Висина накнаде за вођење поступка регистрације утврђена је Одлуком о накнадама за послове регистрације и друге услуге које пружа Агенција за привредне регистре („Сл. гласник РС“, бр. 119/2013, 138/2014, 45/2015 и 106/2015).

УПУТСТВО О ПРАВНОМ СРЕДСТВУ:

Против овог решења може се изјавити жалба министру надлежном за положај привредних друштава и других облика пословања, у року од 30 дана од дана објављивања на интернет страни Агенције за привредне регистре, а преко Агенције.

РЕГИСТРАТОР

Миладин Маглов

ОБАВЕШТЕЊЕ:

У прилогу овог решења налази се потврда о додели пореског идентификационог броја (ПИБ) и потврда о поднетој пријави на обавезно социјално осигурање.

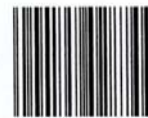
Ако се у прилогу решења не налазе наведене потврде у обавези сте да урадите следеће:

1. Да се обратите Пореској управи ради доделе ПИБ-а,
2. Да лично поднесете јединствену пријаву на обавезно социјално осигурање, **ОДМАХ** по пријему овог обавештења И САМО УКОЛИКО СТЕ ПРИЈАВИЛИ ПОЧЕТАК ОБАВЉАЊА ДЕЛАТНОСТИ, на једном од шалтера било које организационе јединице организације за обавезно социјално осигурање (Републички фонд за пензијско и инвалидско осигурање, Републички завод за здравствено осигурање,

Национална служба за запошљавање) или преко портала Централног регистра обавезног социјалног осигурања (<http://www.croso.rs/>), уколико већ нисте пријављени на осигурање по основу радног односа код другог послодавца. и то само уколико сте пријавили почетак обављања делатности.



Република Србија
Агенција за привредне регистре



5000198028744

Регистар привредних субјеката
БП 25835/2022

Дана, 10.03.2022. године
Београд

Регистратор Регистра привредних субјеката који води Агенција за привредне регистре, на основу члана 15. став 1. Закона о поступку регистрације у Агенцији за привредне регистре („Службени гласник РС“, бр. 99/2011, 83/2014, 31/2019 и 105/2021), одлучујући о регистрационој пријави промене података код **RATKO VUCA PR BIRO ZA PROJEKTOVANJE I INŽENJERING LASTA PROJEKT NOVI SAD**, са матичним/регистарским бројем: 64221906, коју је поднео:

Име и презиме: Ратко Вуца

доноси

РЕШЕЊЕ

УСВАЈА СЕ регистрациона пријава, па се у Регистар привредних субјеката, региструје промена података код:

RATKO VUCA PR BIRO ZA PROJEKTOVANJE I INŽENJERING LASTA PROJEKT NOVI SAD

Регистарски/матични број: **64221906**

и то следећа промена:

- **Промена пословног седишта:**

Брише се:

Седиште: Вршачка 13, спрат 2, стан 8, Нови Сад, Србија
Број и назив поште: 21000 Нови Сад

Уписује се:

Седиште: **Тоне Хаџића 2, стан 9, Нови Сад, Србија**
Број и назив поште: **21000 Нови Сад**

Образложење

Подносилац регистрационе пријаве поднео је дана 08.03.2022. године регистрациону пријаву промене података број БП 25835/2022 и уз пријаву је доставио документацију наведену у потврди о примљеној регистрационој пријави.

Проверавајући испуњеност услова за регистрацију промене података, прописаних одредбом члана 14. Закона о поступку регистрације у Агенцији за привредне регистре, Регистратор је утврдио да су испуњени услови за регистрацију, па је одлучио као у диспозитиву решења, у складу са одредбом члана 16. Закона.

Висина накнаде за вођење поступка регистрације утврђена је Одлуком о накнадама за послове регистрације и друге услуге које пружа Агенција за привредне регистре („Сл. гласник РС”, бр. 119/2013, 138/2014, 45/2015, 106/2015, 32/2016, 60/2016, 75/2018, 73/2019, 15/2020, 91/2020, 11/2021 и 66/2021).

УПУТСТВО О ПРАВНОМ СРЕДСТВУ:

Против ове одлуке може се изјавити жалба у року од 30 дана од дана објављивања одлуке на интернет страни Агенције за привредне регистре, министру надлежном за послове привреде, а преко Агенције за привредне регистре. Административна такса за жалбу у износу од 490,00 динара и решење по жалби у износу од 570,00 динара, уплаћује се у буџет Републике Србије. Жалба се може изјавити и усмено на записник у Агенцији за привредне регистре.

РЕГИСТРАТОР

Миладин Маглов

инвеститор: „ДАМА GRADNJA“ доо, Нови Сад

елаборат: **УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ
ЗА УРБАНИСТИЧКО-АРХИТЕКТОНСКУ РАЗРАДУ
Катастарске парцеле бр. 8019 К.О. Нови Сад II,
ЗА ИЗГРАДЊУ СТАМБЕНОГ КОМПЛЕКСА
спратности По1+По2+Пр+8**

локација: Кат. парцела бр. 8019 К.О. Нови Сад II , у Новом Саду

бр. елабората: УП 18/2024

На основу Закона о планирању и изградњи („Службени гласник Републике Србије“, број 72/2009, 81/2009-испр., 64/2010-одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013-одлука УС, 50/2013-одлука УС, 98/2013-одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019-др. закон, 9/2020 и 52/2021 и 62/2023), као и важећих правилника и стандарда из ове области доносим следеће

РЕШЕЊЕ

о одређивању одговорног урбанисте за израду урбанистичке документације:

**УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ
ЗА УРБАНИСТИЧКО-АРХИТЕКТОНСКУ РАЗРАДУ
к.п.бр. 8019 К.О. Нови Сад II,
ЗА ИЗГРАДЊУ
СТАМБЕНОГ КОМПЛЕКСА
спратности По1+По2+Пр+8**

У складу са одредбама члана 62. Закона о планирању и изградњи, одређује се одговорни урбаниста:

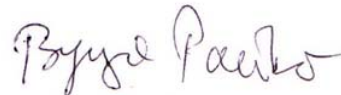
Тамара Миљевић, дипл. инж.архитектуре
лиценца број 200 1231 10

Именовани је дужан да се при изради наведене документације придржава Закона о планирању и изградњи („Службени гласник Републике Србије“, број 72/2009, 81/2009-испр., 64/2010-одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013-одлука УС, 50/2013-одлука УС, 98/2013-одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019-др. закон, 9/2020 и 52/2021), као и важећих правилника и стандарда из ове области. Именовани испуњава услове из члана 62. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник Републике Србије“, број 72/2009, 81/2009-испр., 64/2010-одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013-одлука УС, 50/2013-одлука УС, 98/2013-одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019-др. закон, 9/2020 и 52/2021 и 62/2023).

Нови Сад, јун 2024. године

ДИРЕКТОР:

Ратко Вуца пр
БИРО ЗА ПРОЈЕКТОВАЊЕ И ИНЖЕЊЕРИНГ
ЛАСТА ПРОЈЕКТ
НОВИ САД


Ратко Вуца

инвеститор: „ДАМА GRADNJA“ доо, Нови Сад

елаборат: **УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ
ЗА УРБАНИСТИЧКО-АРХИТЕКТОНСКУ РАЗРАДУ
Катастарске парцеле бр. 8019 К.О. Нови Сад II,
ЗА ИЗГРАДЊУ СТАМБЕНОГ КОМПЛЕКСА
спратности По1+По2+Пр+8**

локација: Кат. парцела бр. 8019 К.О. Нови Сад II , у Новом Саду

бр. елабората: УП 18/2024

ИЗЈАВА ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТЕ

Одговорни урбаниста који је Решењем именован за одговорног урбанисту на изради Урбанистичког пројекта стамбено-пословног комплекса спратности По1+По2+Пр+8, на к.п.бр. 8019 К.О. Нови Сад II у Новом Саду

Тамара Миљевић , дипл.инж.арх., број лиценце 200 123110

ИЗЈАВЉУЈЕМ

да је Урбанистички пројекат израђен у складу са Законом и прописима донетим на основу Закона, као и да је израђен у складу са важећим планским документима.

- Закон о планирању и изградњи (“Службени гласник РС”, бр. 72/09, 81/09-исправка, 64/10 одлука УС, 24/11 и 121/12, 42/13– одлука УС, 50/2013– одлука УС, 98/2013– одлука УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19-др.закон, 9/2020 и 52/2021 i 62/2023)
- Правилник о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања (“Службени гласнику РС”, бр. 32/2019).
- План генералне регулације простора у западном делу града на подручју Телапа у Новом Саду, бр. 1.3.1/18 („Службени лист Града Новог Сада“, бр. 27/2022).

ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА:
Тамара Миљевић, дипл. инж.арх.
лиценца број 200 1231 10





ИНЖЕЊЕРСКА КОМОРА СРБИЈЕ

ЛИЦЕНЦА

ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТЕ

На основу Закона о планирању и изградњи и
Статута Инжењерске коморе Србије

УПРАВНИ ОДБОР ИНЖЕЊЕРСКЕ КОМОРЕ СРБИЈЕ
утврђује да је

Тамара М. Миљевић

дипломирани инжењер архитектуре
ЈМБ 0806980815034

одговорни урбаниста

за руковођење израдом урбанистичких планова и урбанистичких пројеката

Број лиценце
200 1231 10



У Београду,
21. октобра 2010. године

ПРЕДСЕДНИК КОМОРЕ

Проф. др Драгослав Шумарац
дипл. грађ. инж.

ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

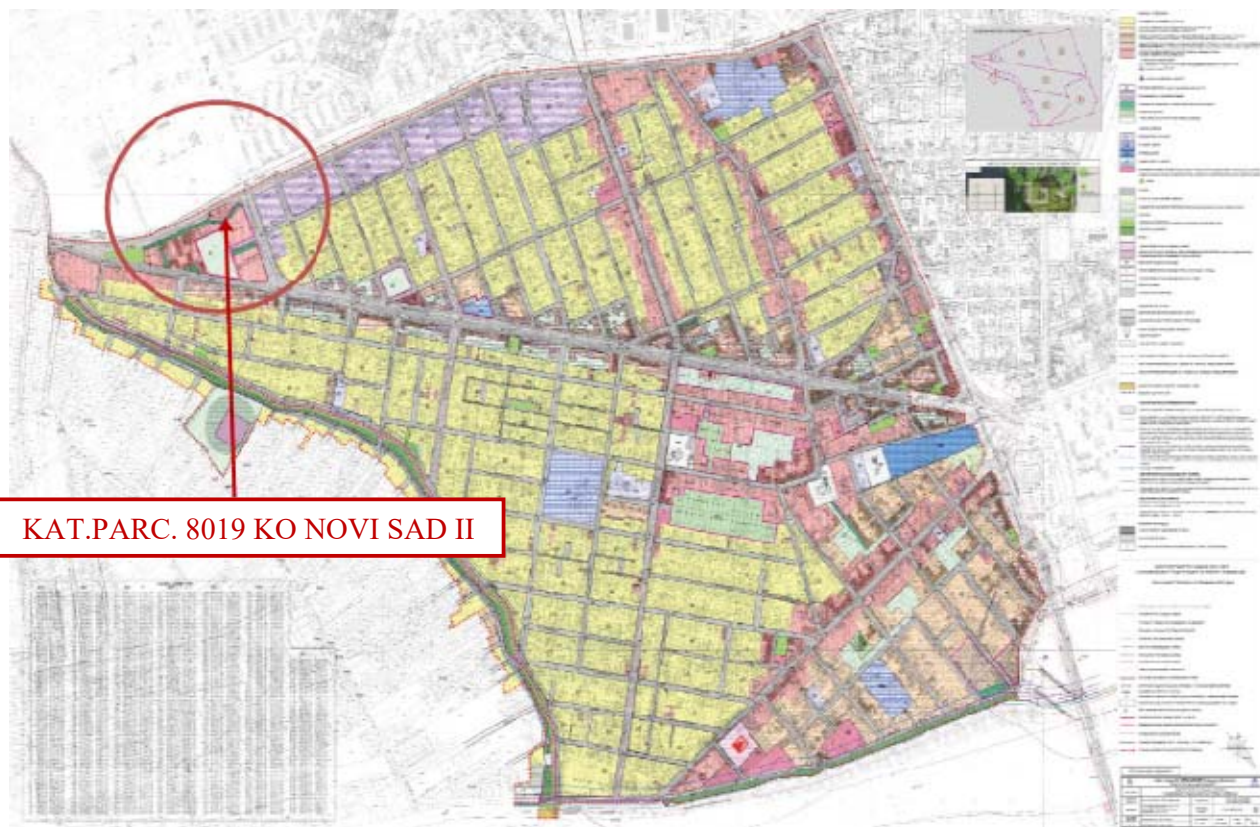
На основу „Плана генералне регулације простора у западном делу града на подручју Телепа у Новом Саду“, бр. 1.3.1/18 („Службени лист Града Новог Сада“, бр. 27/2022), члана 60, 61, 62. и 63. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник Републике Србије“, број 72/2009, 81/2009-испр., 64/2010-одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013-одлука УС, 50/2013-одлука УС, 98/2013-одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019-др. закон, 9/2020 и 52/2021 и 62/2023), важећих правилника и стандарда из ове области, израђује се:

**УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ
ЗА УРБАНИСТИЧКО-АРХИТЕКТОНСКУ РАЗРАДУ
к.п.бр. 8019, К.О. Нови Сад II,
ЗА ИЗГРАДЊУ СТАМБЕНОГ КОМПЛЕКСА,
спратности По1+По2+Пр+8**

А. УВОД

Простор који је предмет Урбанистичког пројекта стамбеног комплекса спратности По1+По2+Пр+8 (у даљем тексту: Урбанистички пројекат), налази се у западном делу града, на подручју Телепа.

Простор који је предмет Урбанистичког пројекта налази се у КО Нови Сад II и заузима површину од 0.6477 ха, док површина грађевинске парцеле (кат. парц. бр. 8019) на којој се планира стамбени комплекс износи исто толико, 0,6477 ха.



Слика бр. 1

Урбанистичким пројектом дефинисани су садржаји стамбеног комплекса са пратећим садржајима, положај и димензије објеката, партерно и хортикултурно уређење слободних површина комплекса, начин приступа са јавне саобраћајне мреже и начин решења паркирања, као и услови за прикључење објеката на комуналну и саобраћајну инфраструктуру.

А.1 Правни и плански основ

А.1.1. Правни основ

Урбанистички пројекат за урбанистичко-архитектонску разраду к.п.бр. 8019, К.О. Нови Сад II, за изградњу стамбеног комплекса, спратности По1+По2+Пр+8 урађен је на основу:

- **Закон о планирању и изградњи** („Службени гласник Републике Србије“, број 72/2009, 81/2009-испр., 64/2010-одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013-одлука УС, 50/2013-одлука УС, 98/2013-одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019-др. закон, 9/2020 и 52/2021 і 62/2023);
- **Правилника о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања** ("Службени гласнику РС", бр. 32/2019);
- **Правилника о општим условима за препарцелацију, регулацију и изградњу** ("Службени гласник Републике Србије", бр. 22/15);
- **Правилника о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објеката, којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама** ("Службени гласнику РС", бр. 22/2015);
- **Правилник о условима и нормативима за пројектовање стамбених зграда и станова** ("Сл. гласник РС", бр. 58/2012, 74/2015 и 82/2015);
- **Закон о заштити од пожара** ("Сл.гласник РС" број 111/09 и 20/15, 87/2018 и 87/2018-др.закон);
- **Правилника о техничким нормативима за заштиту од пожара стамбених и пословних објеката и објеката јавне намене** ("Сл. гласник РС", бр. 22/2019);
- као и осталих важећих правилника и стандарда из ове области.

А.1.2. Плански основ

Плански основ за израду Урбанистичког пројекта за урбанистичко-архитектонску разраду к.п.бр. 8019, К.О. Нови Сад II, за изградњу стамбеног комплекса, спратности По1+По2+Пр+8 је:

План генералне регулације простора у западном делу града на подручју Телера у Новом Саду („Службени лист Града Новог Сада“, бр. 27/2022 и 64/2023)

(у даљем тексту: План генералне регулације) којим је утврђена намена предметног простора и условљена даља разрада урбанистичког пројекта. Простор је намењен општеградском и линијском центру, на ком се планира изградња стамбено – пословног комплекса са пратећим садржајима.

А.2. Обухват урбанистичког пројекта

Границе обухвата урбанистичког пројекта чини катастарска парцела бр. 8019 К.О. Нови Сад II.

Подручје обухваћено урбанистичким пројектом се граничи са парцелама 1741/2 и 1742/2, односно Булеваром патријарха Павла са северо-источне стране, парцелом 1736/3 односно новоформираном улицом са југо-источне стране, парцелама 1736/1 (новопланирани парк) и 1739/1 са југо-западне стране и парцелама 1739/5, 1739/3, 1741/3 са претежно северо-западне стране.



Орто-фото снимак локалитета

А.3. Постојеће стање

Према Плану генералне регулације предметна катастерска парцела бр. 8019 К.О. Нови Сад II, налази се у оквиру грађевинског подручја, у оквиру просторне целине 1, у источном делу блока 437 (дуж Булевара патријарха Павла), који је предвиђен за стамбени комплекс у оквиру општеградског и линијског центра.

Планом генералне регулације утврђена је **обавеза израде урбанистичког пројекта за изградњу стамбеног комплекса на овој парцели**, на основу ког се дефинишу услови изградње.

Површина обухваћена урбанистичким пројектом је уједно и површина парцеле бр. 8019 КО Нови Сад II, а износи **6477 m²**. Дужина парцеле на уличним странама износи 93,42 m (улични фронт на Булевару патријарха Павла) и 75,64 m (улични фронт на новоформираној улици).

На катастарској парцели бр. 8019 КО Нови Сад II не постоје ни евидентирани, ни изграђени објекти.

На међним границама предметне парцеле са суседним парцелама, не постоје суседни објекти. На суседној парцели бр 1739/1 КО Нови Сад II постоји објекат који је од предметне парцеле удаљен више од 25 m.

A.4. Услови изградње

У сврху обезбеђивања реализације планских циљева Плана генералне регулације, одређени су урбанистички критеријуми за даљу разраду локације односно изградњу нових садржаја.

Предметна катастарска парцела део је Плана генералне регулације и намењена је за изградњу **вишепородичног стамбеног комплекса**, оквиру општеградског и линијског центра.

Према Плану генералне регулације, услов изградње стамбеног комплекса је израда урбанистичког пројекта.

Основни урбанистички показатељи за предметну зону су:

A.4.1. Намена и врста објеката

У оквиру намене општеградског и линијског центра источног дела блока бр.437, уз Булевар патријарха Павла, **становање је обавезан садржај**.

У оквиру целине планирају се:

- пословни,
- стамбено-пословни (20–50 % пословање), или
- **стамбени објекти** са обавезним пословањем у приземљу.

На катастарској парцели бр. 8019 КО Нови Сад II планира се изградња стамбеног комплекса, претежно стамбене намене, са пословањем у приземљу објеката.

A.4.2. Правила за образовање грађевинске парцеле

Катастарска парцела бр. 8019 КО Нови Сад II задовољава све услове за формирање грађевинске парцеле на којој је могућа изградња стамбеног комплекса, који су одређени Планом генералне регулације, а то су:

- Грађевинска парцела, по правилу, има облик правоугаоника или трапеза.
- Грађевинска парцела на којој се планира изградња објекта мора да има излаз на јавну саобраћајну површину која је или комунално опремљена, или се Планом планира комунално опремање.
- Задржавају се постојеће катастарске парцеле које својим обликом, површином и ширином уличног фронта задовољавају критеријуме за формирање грађевинских парцела за реализацију планиране намене на начин дефинисан овим правилима.
- Нове грађевинске парцеле се формирају уз обавезно или предложено спајање више парцела или у случају одвајања дела парцела за јавну површину.
- Обавеза припајања две или више катастарских парцела утврђује се ради формирања грађевинских парцела када оне својим обликом, површином или ширином уличног фронта не задовољавају критеријуме за уређење или изградњу планираних садржаја.
- Обавезно се врши препарцелација постојећих катастарских парцела, када су неопходне интервенције ради усаглашавања нових регулационих ширина улица, када постојеће парцеле имају велику дубину или површину и када се нове грађевинске парцеле формирају на основу правила уређења.

A.4.3. Положај и габарит објеката на парцели

У складу са Планом генералне регулације, пројектовани објекти у оквиру стамбеног комплекса су објекти у **непрекинутом низу**.

Регулационе линије утврђене су Планом генералне регулације и поклапају се са планираним регулацијама околних улица: Булевар патријарха Павла и новоформирана улица (кат.парц.бр. 1736/3).

Габарит пројектованог објекта у приземљу, одређен је грађевинским линијама.

Грађевинска линија пројектованог објекта, која је уз Булевар патријарха Павла, поклапа се са регулационом линијом, док је у односу на регулациону линију из новоформиране улице, она удаљена 3 m, што је све у складу са условима из Плана генералне регулације.

Унутар блока, грађевинска линија пројектованог објекта је дефинисана према графичком прилогу број 3 "Ситуациони приказ урбанистичког решења (партерно уређење)".

Подземна грађевинска линија, која одређује габарит објекта (подземне двоетажне гараже) испод коте терена, дефинисана је на истом графичком приказу, а према Плану генералне регулације, за објекте у низу којима се затварају блокови и

формирају грађевинске парцеле без издвајања заједничких блоковских површина, подземни гаражни простор може да заузме до 100 % површине грађевинске парцеле.

Грађевински елементи испод коте терена-подрумски зидови подрумске етаже, прелазе грађевинску линију, односно регулациону линију рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада за 3 cm, и то само на северо-источној страни, уз Булевар патријарха Павла, што је у складу са Правилником о општим условима за препарцелацију, регулацију и изградњу (“Службени гласник Републике Србије”, бр. 22/15);

На габарит надземних етажа пројектованог објекта утицали су услови из Плана генералне регулације, а то су:

- Дозвољени су планирани препусти на фасадама изнад приземне етаже, са хоризонталном пројекцијом испада удаљеном од основног габарита максимално 1,20 m и то на делу објекта вишем од 3,0 m.
- Дозвољено је планирање препуста целом дужином на фасадама оријентисаним ка улици, заједничкој блоковској површини и парковској површини, а на дворишним фасадама се препусти планирају дуж свих фасада, уз ограничење да је хоризонтална пројекција фасаде препуста удаљена минимум 2,50 m од границе суседне парцеле и минимум 4 m од објекта на суседној парцели.
- Испади на објекту (еркери) не прелазе грађевинску линију више од 1,60 m, односно регулациону линију више од 1,20 m.

Завршно обликовање изнад последње етаже сваке ламеле јесте раван непроходан кров.

А.4.4. Урбанистички показатељи

Према Плану генералне регулације, за источни део блока 437, уз Булевар патријарха Павла, где се налази и предметна парцела бр. 8019 КО Нови Сад II, дати су следећи урбанистички показатељи:

Максимална дозвољена спратност је По+Пр+8.

Максималан индекс заузетости износи до 40%.

Објекат поставити на грађевинску линију која се на северо-источној страни парцеле (Булевар патријарха Павла) поклапа са регулационом линијом, а на југо-источној страни (новоформирана улица) грађевинска линија је од регулационе линије повучена за 3 m.

А.4.5. Приступ парцели и простор за паркирање

Свака грађевинска парцела треба да има приступ на површину јавне намене-саобраћајницу. Минимална ширина колског прилаза парцели вишепородичног становања је 3,50 m, што је неопходно за пролаз пожарног возила.

Предметни простор стамбеног комплекса на кат. парц. бр. 8019 КО Нови Сад II је потребно прикључити на постојећу саобраћајну инфраструктуру:

- На новоформирану улицу, на југо-сточној страни парцеле, са саобраћајним улазно-излазним прикључком за подземну гаражу стамбеног комплекса; Прикључак се надовезује на колско-пешачке рампе за двосмерно кретање возила. Рампе се налазе иза грађевинске линије у оквиру габарита објекта, и ширине су 5,80 m и 5,69 m.
- На новоформирану улицу, на југо-сточној страни парцеле, са саобраћајним прикључком за колско-пешачки пролаз ширине 3,50 m (за приступ интервентним и комуналним возилима).
-
- На Булевар патријарха Павла, на северо-источној страни парцеле, са саобраћајним прикључком за колско-пешачки пролаз ширине 3,50 m (за приступ интервентним и комуналним возилима).

За паркирање возила за сопствене потребе у оквиру грађевинске парцеле мора се обезбедити паркинг место, тј. паркинг простор по следећем правилу: **једно паркинг место на један стан**, односно **једно паркинг место на 70 m² површине пословног простора**. У случају предметне парцеле, сво паркирање је предвиђено у оквиру довољног броја паркинг места на два нивоа подземне гараже (са саобраћајно-манипулативним простором).

Приликом пројектовања и изградње објекта, саобраћајних и пешачких површина:

-Применити Правилник о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објеката, којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама („Службени гласник РС”, број 22/15), и СРПС У.А9.201 и СРПС У.А9.206.

-У оквиру паркиралишта обавезно предвидети резервацију и обележавање паркинг места за управно паркирање возила инвалида, у складу са стандардом SRPS U.S4.234:2020.

-На прелазу колског прилаза парцели преко паркинг простора, зелене површине, бицикличке и пешачке стазе, нивелационо решење колског прилаза мора бити такво да је тротоар у континуитету и увек у истом нивоу.

-Конструкцију коловоза и тротоара пројектовати на основу геомеханичког елабората и захтева инвеститора у складу са предвиђеном завршном обрадом површина.

-Обавезно је обезбедити несметано отицање атмосферских вода са свих саобраћајних површина.

Детаљније услове за изградњу прилаза парцели одређује надлежно предузеће за саобраћај у складу са капацитетима саобраћајнице, њеном ширином и врстом возила чије је кретање дозвољено.

A.4.6. Нивелација површина и одводњавање

Површинске воде са предметне грађевинске парцеле се не могу усмеравати према другој парцели.

Површинске воде са предметне парцеле стамбеног комплекса са одводе у јавну канализациону мрежу општег система на Булевару патријарха Павла, након одговарајућег третмана (сепарација масти, песка, муља и сл.), у складу са условима надлежног предузећа.

Одводњавање атмосферских падавина са кровних површина мора се решити у оквиру грађевинске парцеле на којој се граде објекти. То ће се решити затвореним системом канализације (дренажа) којим ће се атмосферске воде одвести до ретензије, (панирана позиција ретензије је на северној страни парцеле), а одакле ће се атмосферске воде поступно упуштати у уличну канализацију општех система, путем новог канализационог прикључка на Булевару патријарха Павла.

Кота приземља свих улаза у објекте и свих улаза у локале је до 0,2 m виша од нивелете уличног тротоара.

Нивелација партерних површина на парцели (прилази објектима, уређена површина изнад гаража и сл.) је таква да осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама, све у складу са Правилником о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објеката, којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама („Службени гласник РС”, број 22/15), и СРПС У.А9.201 и СРПС У.А9.206. На прелазу колског прилаза парцели преко паркинг простора, зелене површине, бицикличке и пешачке стазе, нивелационо решење колског прилаза је такво да је тротоар у континуитету и увек у истом нивоу.

Површинске воде са партера се одводе слободним падом према риголама, сливним решеткама, односно према улици, са најмањим падом од 1,5%. Даље се сливницама вода одводи до затворениог система канализације (дренаже) којим ће се атмосферске воде одвести до ретензије, (панирана позиција ретензије је на северној страни парцеле), а одакле ће се атмосферске воде поступно упуштати у уличну канализацију општех система, путем новог канализационог прикључка на Булевару патријарха Павла.

A.4.7. Уређена зелена површина

Планом генералне регулације је обавезно уређење зелених кровова (полуинтензивних или интензивних) са дечијим игралиштима, без могућности паркирања на крову гараже. Уз обавезу да се изнад носеће конструкције формирају жардињере за више растиње, **зелени кров мора да се уреди на минимално 30 % површине парцеле.**

На комплексу су планиране слободне површине које ће се уредити и адекватно озеленити.

На северној страни парцеле, предвиђа се озелењавање са високим растињем које има улогу заштитног појаса ка станици за снабдевање горивом и Футошком путу.

Унутрашњост блока ће се уредити као слободна блоковска површина намењена за заједничко коришћење. То је простор изнад подземне гараже који ће се озеленети употребом адекватних биљних врста (ниско и средње растиње) и партерно уредити реализацијом пешачких платоа и стаза које простор повезују са свим ламелама у комплексу, опремити елементима урбаног мобилијара и садржајима за игру деце.

Зелене површине се могу користити искључиво као слободни простори пејзажно уређени, за одмор, игру и не могу бити намењени паркирању возила.

Приликом озелењавања простора треба се одредити за аутохтоне сорте ниског, високог и средњег растиња које су прилагођене климатским и педолошким условима. Забрањена је садња инвазивних врста зеленила које могу да угрозе локалне сорте.

Пешачки приступ комплексу планиран је са свих околних саобраћајница.

А.4.8. Обавеза израде урбанистичког пројекта

Планом генералне регулације за стамбени комплекс у оквиру просторне целине 1, у источном делу блока број 437, дуж Булевара патријарха Павла утврђена је **обавезна је израда урбанистичких пројеката**, којима ће се ближе дефинисати правила грађења, мере заштите, услови прикључења на инфраструктуру, као и интерполација архитектонског решења у постојеће окружење.

**Б) ПЛАН УРЕЂЕЊА ПАРЦЕЛЕ ЗА ИЗГРАДЊУ
СТАМБЕНОГ КОМПЛЕКСА спратности По1+По2+Пр+8
на кат. парцели 8019 К.О. Нови Сад II, у Новом Саду**

Б.1. Аналитичко-геодетски елементи са регулационим и нивелационим условима:

На приложеном графичком прилогу урађеном од стране "НС Геодет" Нови Сад, геодетског бироа, улица Косанчић Ивана бр.10, из Новог Сада, дати су нивелациони подаци са регулацијом. Координате одређених тачака обрађене су у катастарско-топографском плану.

Грађевинска линија будућег објекта према Булевару патријарха Павла се поклапа са регулационом линијом и границом парцеле. Грађевинска линија будућег објекта према новоформираној улици је увучена 3 m од регулационе линије. Тачна позиција објекта, као и грађевинска линија пројектованог објекта са дворишне стране и унутар блока је дефинисана према графичком прилогу број 3 "Ситуациони приказ урбанистичког решења (партерно уређење)".

Унутар дворишта пројектована је интерна саобраћајница којој се приступа кроз пасаж објекта преко колско-пешачке приступне саобраћајнице прикључене на Булевар патријарха Павла, са северо-источне стране и којом се омогућава само приступ интервентним возилима и возилима за комуналне делатности. Ова саобраћајница има прикључак и на југо-источној страни, на новоформирану улицу. Она је ширине 3,50 m што је довољно за једносмерни пролаз интервентних возила. На дворишном платоу не постоје паркинг простори. За приступ паркингу и гаражним местима који су пројектовани у оквиру подземне гараже, пројектоване су две рампе са саобраћајним улазно-излазним прикључком на новоформирану улицу, на југо-сточној страни парцеле. Саобраћајни прикључак се надовезује на колско-пешачке рампе за двосмерно кретање возила. Рампе се налазе иза грађевинске линије у оквиру габарита објекта, и ширине су 5,80 m и 5,69 m.

Усвојена релативна кота пода приземља–улаза у објекат, али и свих локала у објетима је $\pm 0,00$, што је апсолутна кота од 79,40 m.n.v. Кота околног терена и тротоара је -0,20 (79,20 m.n.v.).

Б.2. Нумерички показатељи

Катастарска парцела бр. 8019 КО Нови Сад II, која је предмет овог урбанистичког пројекта и парцела на којој се планира изградња стамбеног комплекса, **је површине 6477 m².**

У складу са коефицијентом заузетости од 40%, пројектован је вишепородични стамбени комплекс.

Параметри стамбеног комплекса (Ламеле: А, Б, Ц, Д, Е, Г) су у следећој табели:

СПРАТНОСТ ОБЈЕКТА:	По1+По2+ Пр+8
УКУПНА ПОВРШИНА ПАРЦЕЛЕ (к.п. 8019 КО Нови Сад II):	6 477 m²
УКУПНА БРУТО ПОВРШИНА (подземно+надземно):	37 810,51 m²
УКУПНО БРУТО ПРИЗЕМЉА (ламеле: А, Б, Ц, Д, Е):	2 590,69 m²
индекс заузетости (новопланирани објекат):	40,00 %
УКУПНО БРУТО НАДЗЕМНО (БРГП):	26 778,53 m²
УКУПНО ЗЕЛЕНИХ ПОВРШИНА:	2 659,46 m²
процент укупних зелених површина:	41,06 %
УРЕЂЕНЕ ЗЕЛЕНЕ ПОВРШИНЕ ИЗНАД ГАРАЖЕ:	1 953,46 m ² (30,16 %)
ЗАШТИТНИ ПОЈАС ЗЕЛЕНИЛА:	706,00 m ² (10,90 %)
УКУПАН БРОЈ СТАНОВА:	296
УКУПНА НЕТО ПОВРШИНА СТАНОВА:	17 758.84 m²
ПРОСЕЧНА ПОВРШИНА СТАНА:	60.00 m²
УКУПАН БРОЈ ЛОКАЛА:	18
УКУПНА ПОВРШИНА ЛОКАЛА:	1 884,96 m²
ПРОСЕЧНА ПОВРШИНА ЛОКАЛА:	104,72 m²
УКУПНО ПМ ГАРАЖА+ДВОРИШТЕ:	341
БРОЈ ПАРКИНГ МЕСТА У ГАРАЖАМА:	341
БРОЈ ПАРКИНГ МЕСТА У ДВОРИШТУ:	0

Укупан број паркинга задовољава критеријум 1 паркинг место на 1 стан и једно паркинг место на 70 m² површине пословног простора.

Укупна заузетост парцеле износи:

- **пројектовани објекат**
(надземне ламеле: А, Б, Ц, Д, Е): **2590,69 m² (40,00 %)**

Упоредни параметри дати су у следећој табели:

	УРБАНИСТИЧКИ ПОКАЗАТЕЉИ	УСЛОВЉЕНО ПЛАНСКИМ ДОКУМЕНТОМ	ОСТВАРЕНО ИДР-ом КРОЗ ИЗРАДУ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА
1.	Површина грађевинске парцеле	минимално 450 m ²	6 477 m ²
2.	Ширина фронта	минимално 15 m	93,42 m - на Булевару патријарха Павла 75,64 m – на новоформираној улици
3.	Заузетост парцеле	максимално 40,00 % (2 590.80 m ²)	40,00 % (2 590.69 m ²)
4.	Спратност објекта	од По+Пр до По+Пр+8	По1+По2+Пр+8
5.	Зелене површине-укупно	/	41,06 %
	5.1. Зелене површине изнад гараже	минимално 30 %	30,16 %
	5.2. Зелене површине - заштитни појас	Габарит дат у графичком прилогу ППР-а.	10.90 %
6.	Укупан број станова	/	296 стан
	6.1. Укупна површина станова	/	17 758.84 m ²
	6.2. Просечна квадратура стана	минимално 60 m ²	60.00 m ²
7.	Укупан број локала	/	18 локала
	7.1. Укупна површина локала	/	1 884,96 m ²
8.	Паркирање	укупно потребно: 323 ПМ	оставрено: 341 ПМ
	8.1. Паркинг места за станове	1 паркинг место на 1 стан (потребно 296 ПМ)	296 станова = 296 ПМ 1 884,96 m ² :70 m ² =27 ПМ
	8.2. Паркинг места за локале	1 паркинг место на 70 m ² корисне површине пословног простора	потребно: 323 ПМ

Рекапитулација површина стамбеног комплекса дат је у следећој табели:

REKAPITULACIJA POVRŠINA:	Površina u m²:	P. Red. 3% u m²
<i>ukupno bruto m² objekta Lamela A:</i>	5 379.74	
<i>ukupno bruto m² objekta Lamela B:</i>	6 767.61	
<i>ukupno bruto m² objekta Lamela C:</i>	4 473.26	
<i>ukupno bruto m² objekta Lamela D:</i>	5 954.44	
<i>ukupno bruto m² objekta Lamela E:</i>	4 203.48	
<i>ukupno bruto m² (Lam A + Lam B+ Lam C + Lam D + Lam E) nadzemno:</i>	26 778.53	
<i>ukupno bruto m² objekta (Lamela G) podzemno:</i>	11 031.98	
<i>ukupno bruto m² objekta podzemno + nadzemno:</i>	37 810.51	
<i>ukupno neto m² objekta Lamela A:</i>	4 643.28	4 503.35
<i>ukupno neto m² objekta Lamela B:</i>	5 813.69	5 631.91
<i>ukupno neto m² objekta Lamela C:</i>	3 875.08	3 756.30
<i>ukupno neto m² objekta Lamela D:</i>	5 169.61	5 013.00
<i>ukupno neto m² objekta Lamela E:</i>	3 628.54	3 516.75
<i>ukupno neto m² (Lam A + Lam B+ Lam C + Lam D + Lam E) nadzemno:</i>	23 130.20	22 421.31
<i>ukupno neto m² objekta (Lamela G) podzemno:</i>	10 505.84	10 185.34
<i>ukupno neto m² objekta podzemno + nadzemno:</i>	33 636.04	32 606.65
<i>ukupno neto stanova m² Lamela A:</i>	3 777.28	3 663.52
<i>ukupno neto stanova m² Lamela B:</i>	4545.61	4408.40
<i>ukupno neto stanova m² Lamela C:</i>	3 059.43	2 965.60
<i>ukupno neto stanova m² Lamela D:</i>	4 026.4	3 904.44
<i>ukupno neto stanova m² Lamela E:</i>	2 906.4	2 816.88
<i>ukupno neto m² stanova (Lam A + Lam B+ Lam C + Lam D + Lam E):</i>	18 315.12	17 758.84
<i>ukupno neto lokala m² Lamela A:</i>	344.08	333.58
<i>ukupno neto lokala m² Lamela B:</i>	483.21	468.53
<i>ukupno neto lokala m² Lamela C:</i>	314.84	304.87
<i>ukupno neto lokala m² Lamela D:</i>	490.32	475.26
<i>ukupno neto lokala m² Lamela E:</i>	312.8	302.72
<i>ukupno neto m² lokala (Lam A + Lam B+ Lam C + Lam D + Lam E):</i>	1945.25	1884.96
<i>ukupan broj stanova:</i>	296	
<i>ukupan broj lokala:</i>	18	
<i>ukupan broj parking i garažnih mesta:</i>	341	
<i>prosečna kvadratura stana</i>	60.00 m²	
<i>prosečna kvadratura lokala</i>	104.72 m²	
<i>ukupno neto m² lokala i stanova</i>	19 643.80 m²	

Б.3. Начин уређења слободних и зелених површина

У оквиру слободних површина парцеле пројектован је:

- парковско уређење - парк са високим, средњим и ниским растињем и зеленим травнатим површинама и са просторима за дечија игралишта.
- простор за одлагање отпада,
- простори за паркирање бицикала,
- једносмерна интерна саобраћајница којом се по потреби крећу интервентна возила или возила за комуналне делатности,
- мобилна трансформаторска станица и мобилни дизел агрегат.

Објекат и уређење парцеле ће бити изграђен према диспозицији и габаритима датим у идејном архитектонском решењу.

Паркинг места су пројектована унутар подземних гаража, према стандарду СРПС У.С4.234.

У складу са динамиком изградње урадити и партерно и пејзажно уређење.

Зелене површине у оквиру комплекса су заступљене са укупно 41,06 % од укупне површине парцеле (30,16 % изнад простора гараже и 10,90 % на партеру, у заштитном појасу на претежно северној страни парцеле).

Б.4. Начин прикључења на инфраструктурну мрежу

Прикључци на спољашњу техничку инфраструктуру, приказани су у графичком прилогу "Ситуациони приказ са инфраструктуром и прикључцима на спољну мрежу".

Б.4.1 Прикључак на саобраћајну мрежу:

Свака грађевинска парцела треба да има приступ на површину јавне намене-саобраћајницу. Минимална ширина колског прилаза парцели вишепородичног становања је 3,50 m, што је неопходно за пролаз пожарног возила.

Стамбени комплекс на кат. парц. бр. 8019 КО Нови Сад II се прикључује на постојећу саобраћајну инфраструктуру.

Колски прикључак на новоформирану улицу је на југо-сточној страни парцеле, са саобраћајним улазно-излазним прикључком за подземну гаражу стамбеног комплекса. Прикључак се надовезује на колско-пешачке рампе за двосмерно кретање возила. Рампе се налазе иза грађевинске линије у оквиру габарита објекта, и ширине су 5,80 m и 5,69 m.

Још један колски прикључак на новоформирану улицу, на југо-сточној страни парцеле, је саобраћајни прикључак за колско-пешачки пролаз ширине 3,50 m (као пешачки прилаз уређеном дворишном платоу на коме се налазе и приступи главним улазима ламела Б и Е, као и за колски приступ интервентним и комуналним возилима).

Исто толико је и минимална ширина колског прилаза парцели вишепородичног становања-3,50 m, што је неопходна ширина за пролаз пожарног возила. Радијуси „лепезе“ прикључака на улицу су 3,50 m.

На Булевар патријарха Павла, на северо-источној страни парцеле, пројектом стамбеног комплекса се предвиђа саобраћајни прикључак за колско-пешачки пролаз (пасаж) ширине 3,50 m (као пешачки прилаз уређеном дворишном платоу на коме се налазе и приступи главним улазима ламела Б и Е, као и за колски приступ интервентним и комуналним возилима).

Сво паркирање возила које треба да опслужи стамбени комплекс је предвиђено у оквиру довољног броја паркинг места на два нивоа подземне гараже (са саобраћајно-манипулативним простором).

Приликом пројектовања и изградње објекта, саобраћајних и пешачких прилаза и површина пројектовани су на следећи начин:

- У складу са Правилником о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објеката, којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама („Службени гласник РС”, број 22/15), и СРПС У.А9.201 и СРПС У.А9.206.

- У складу са стандардом SRPS U.S4.234:2020. (за резервацију и обележавање паркинг места за управно паркирање возила инвалида),

-На прелазу колског прилаза парцели преко паркинг простора, зелене површине, бициклистичке и пешачке стазе, нивелационо решење колског прилаза је такво да је тротоар у континуитету и увек у истом нивоу.

-Предвиђено је да се атмосферске воде несметано одведу са свих саобраћајних површина.

Детаљније услове за изградњу прилаза парцели одређује надлежно предузеће за саобраћај у складу са капацитетима саобраћајнице, њеном ширином и врстом возила чије је кретање дозвољено.

Б.4.2 Прикључак на водоводну мрежу:

Снабдевање стамбеног комплекса и санитарном водом извешће се изградњом једног новог водоводног прикључка за цео комплекс. Прикључење ће се извршити на постојећу улучну водоводну мрежу ПЕХД Ø160mm на Булевару патријарха Павла.

Прикључак санитарне воде од уличне цеви до водомерног места треба да је промера цеви који у потпуности задовољава потребе корисника (што ће бити одређено хидрауличким прорачуном у оквиру пројекта унутрашњих инсталација водовода). Пројектом ће се одредити и потребан број мерних уређаја (водомера) као и њихов пречник. За сваку улаз у стамбени део у оквиру комплекса, предвиђа се један заједнички водомер, док се за сваки локал предвиђа по један водомер појединачно.

За смештај водомера предвиђа се склониште за водомере, просторија унутар објекта, на подрумској етажи -1, иза регулационе линије, на северо-источној страни

објекта, на Булевару патријарха Павла. Из водомерне просторије, цеви се воде до пројектом одређених места, а затим се преко уређаја за повишење притиска, вода доводи до станова.

Позиције водомера и прикључна места приказана су у графичком прилогу број 6 "Ситуациони приказ комуналне инфраструктуре са прикључцима на спољну мрежу".

Како надлежно предузеће ЈКП "Водовод и канализација" Нови Сад, за потребе инсталација санитарне воде, обезбеђује притисак од 2,5 бара у уличној мрежи, при нормалним условима водоснабдевања, предвиђају се и уређаји за повишење притиска у посебним техничким просторијама подрумске етаже -1.

Објекат ће се прикључити у свему у складу са условима надлежног јавног предузећа.

Услови за прикључење на водоводну мрежу дати су у прилогу.

Б.4.2.1 Општи услови за коришћење хидрантских инсталација

Хидрантска мрежа се пројектује као засебан систем, са уградњом посебног водомера смештеног у водомерно складиште.

Према захтевима противпожарне заштите, предвиђа се и спољни хидрант за гашење пожара.

За обезбеђење потребне количине воде за противпожарну заштиту потребно је имати у виду следеће:

- Радни притисак на месту прикључења на водоводну мрежу варира у зависности од потрошње воде у насељу и ЈКП „Водовод и канализација“ не може обезбедити константан проток и притисак у складу са прописима којима се регулише противпожарна заштита.

- За потребе хидрантске мреже ЈКП „Водовод и канализација“ обезбеђује притисак од 0.5 bar-а при протоку од 0.5 l/s у нормалним условима водоснабдевања.

- Даљом разрадом пројекта предвидће се уређаји за повишење притиска.

- За смештај уређаја за повишење притиска предвиђају се посебне техничке просторије подрумске етаже -1.

- Пројектом је потребно предвидети и уређај који потпуно и сигурно спречава враћање воде из унутрашњих инсталација у јавну водоводну мрежу.

Б.4.3 Прикључак на канализациону и атмосферску мрежу:

Одвођење отпадних вода планираног стамбеног комплекса биће решено изградњом потребног броја нових канализационих прикључака на јавну канализациону мрежу општег система ПВЦ Ø315mm, на Булевару патријарха Павла, након одговарајућег третмана (сепарација масти, песка, муља и сл.), у складу са условима надлежног предузећа.

Прикључни шахт димензија 80 x 80 cm мора бити лоциран унутар парцеле на 0,5 m од регулационе линије. Димензије пречника прикључка ће се добити хидрауличким прорачуном у оквиру пројекта хидротехничких инсталација.

Позиције прикључних шахтова су дате на графичком прилогу број 6 "Ситуациони приказ комуналне инфраструктуре са прикључцима на спољну мрежу".

Одводњавање атмосферских падавина са кровних површина и са партера мора се решити у оквиру грађевинске парцеле на којој се граде објекти. То ће се решити затвореним системом канализације (дренажа) којим ће се атмосферске воде одвести до ретензије, (планирана позиција ретензије је на северној страни парцеле), а одакле ће се атмосферске воде поступно упуштати у уличну канализациону мрежу општег система ПВЦ Ø315mm, на Булевару патријарха Павла. Прикључење на поменуту мрежу ће бити путем новог канализационог прикључка.

Прикључни шахт канализације атмосферских вода, димензија 100 x 100 cm мора бити од бетона и лоциран унутар парцеле на 0,5 m од регулационе линије.

Објекат ће се прикључити у свему у складу са условима надлежног јавног предузећа.

Услови за прикључење на водоводну мрежу дати су у прилогу.

Б.4.4 Прикључак на вреловодну мрежу:

Објекат ће се прикључити на вреловодну мрежу са Булевара патријарха Павла, одакле ће се целом комплексу испоручити топлотна енергија за грејање и припрему топле потрошне воде.

Траса вреловодних прикључака, место прикључења на дистрибутивну вреловодну мрежу, као и положај топлотних подстаница у објекту дефинисани су у графичком прилогу број 6 "Ситуациони приказ комуналне инфраструктуре са прикључцима на спољну мрежу".

Начин и технички услови прикључења, су дати у техничким условима прикључења.

Објекат ће се прикључити на вреловодну мрежу у свему у складу са добијеним условима надлежног јавног предузећа.

Б.4.5 Прикључак на телекомуникациону мрежу:

На предметном подручју нема постојеће подземне телекомуникационе инфраструктуре.

Изградња приводног кабла, опремање заједничких просторија објекта и прикључење објекта на мрежу је обавеза „Телеком Србија“ а.д., док је изградња коридора и унутрашњих ТК инсталација станова и пословних јединица обавеза инвеститора, осим у случају када се другачије дефинише Уговором између инвеститора и „Телеком Србија“ а.д..

За потребе полагања приводног оптичког кабла на парцели 8019 КО Нови Сад II, постоји изграђена приступна ТК канализација реализована полагањем цеви Ø50 mm. Постојеће цеви ће се заштитити и увести у простор подземне гараже на месту које је дефинисано у графичком прилогу број 6 "Ситуациони приказ комуналне инфраструктуре са прикључцима на спољну мрежу", а у складу је са условима надлежног предузећа. Унутар објекта, у простору подземне гараже, обезбедиће се коридор за полагање телекомуникационих каблова до РЕК ормана сваке ламеле

Од места уласка цеви у објекат, обезбедити пролаз каблова до места за опрему и завршавање приводног оптичког кабла, односно до оптичких разделника/дистрибутивних ормана, у посебној техничкој просторији у подруму објекта, на сувом и приступачном месту са засебним напајањем са ЕД преко ГРО, те уземљењем и вентилацијом.

Прикључење на улични вод ће се извршити према претходним условима и сагласностима надлежног јавног предузећа.

Б.4.6 Прикључак на електроенергетску мрежу:

За потребе пројектовања у прикључења комплекса са једном подземном ламелом (двоетажна ламела Г) и пет надземних ламела А, Б, Ц, Д и Е на дистрибутивни систем електричне енергије, потребно је поступити према условима оператора дистрибутивног система електричне енергије (у даљем тексту: ЕДС) број: 2541200-Д.07.02.-260434.1/2-24, издатих 02.07. 2024. године (цели услови су приложени у делу овог пројекта - копије добијених сагласности).

Овим условима се дефинише фазност прикључења, место прикључења, начин и техничко-технолошки услови прикључења.

Као што се предвиђа 5 фаза изградње, тако се предвиђа и 5 фаза прикључења:

1. фаза – ламела Г и ламела А
2. фаза – ламела Б
3. фаза – ламела Ц
4. фаза – ламела Д
5. фаза – ламела Е

Како не постоји изграђена електроенергетска инфраструктура потребног капацитета на предметном локалитету, према условима се пројектује нова дистрибутивна монтажно-бетонска трансформаторска станица (МБТС 2x1000kVA) "Дама" и припадајући подземни 20kV и 0.4kV водови на парцели 8019 КО Нови Сад I.

МБТС се лоцира на северозападном делу парцеле, у зеленом појасу, у делу парцеле где није предвиђен подрум. Простор за изградњу будуће МБТС је минималних димензија 7.5 x 7 m.

Према условима је потребно је да се обезбеди камионски приступ до будуће МБТС, ради уградње, хаваријског и редовног одржавања МБТС, па се урбанистичким пројектом предвиђа интерна саобраћајница на парцели, унутар дворишта, а којој се приступа са две стране парцеле, са две улице, Булевара патријарха Павла и новоформиране улице. Та интерна саобраћајница треба да буде носивости до 15 t, на делу изнад сутерена.

Од МБТС до КПК-ова на спољашњем зиду свих појединачних ламела потребно је изградити подземни нисконапонски вод, полагањем кабла потребне дужине, типа и пресека, на начин описан у условима.

Сви ближу услови за пројектовање и прикључење издати од Електродистрибуција Србије д.о.о. Београд Огранак Електродистрибуција Нови Сад прописани за израду Урбанистичког пројекта, уједно су и услови и подлога за израду пројекта за грађевинску дозволу (или пројекта за ивођење).

Б.5. Инжењерско-геолошки услови

Према карти макросеизмичке рејонизације издате од стране Сеизмолошког завода Србије у Београду 2018. године, простор општине Нови Сад се налази у зони од 7°MCS и 8°MCS, за повратни период од 475 година.

Приликом пројектовања и реализацији нових објеката неопходно је применити Правилник за грађевинске конструкције („Службени лист Града Новог Сада“, бр. 59/19, 52/20 и 122/20), ради обезбеђења заштите од максималног очекиваног удара 8° MCS скале.

У даљој фази израде техничке документације за планирану градњу неопходно је извести детаљна геолошка испитивања, а све у складу са позитивним прописима који регулишу ову област.

Б.6. Мере заштите животне средине

У складу са законима и правилницима у овом пројекту ће се применити прописани систем мера и услова за одрживо управљање, очување и унпређење природне равнотеже и услова за живот, као и за спречавање и смањење загађења животне средине.

Примена услова заштите подразумева поштовање важећих прописа и закона којима се регулишу остали елементи пројектовања и грађења, а то су усклађивање са :

- ▲ Технички прописи за заштиту од техничко-технолошких незгода;
- ▲ Противпожарним прописима;
- ▲ Технички прописи за грађење у сеизмичким подручјима;
- ▲ Услови у погледу заштите људи и материјалних добара које прописује Закон о ванредним ситуацијама („Сл. гласник РС”, бр. 111/09, 92/11 и 93/12).

Техничке мере заштите од техничко – технолошке незгоде односе се на поштовање важећих закона и уредби које се баве питањима значајним за заштиту животне средине:

- Закона о заштити животне средине („Сл. гласник РС”, бр. 135/04, 36/09, 36/09-др.закон, 72/09-др.закон,43/11-одлука УС, 14/16, 76/18, 95/18-др.закон);
- Закона о стратешкој процени утицаја на животну средину („Сл. гласник РС”, бр. 135/04, 36/09, 88/10);
- Закон о интегрисаном спречавању и контроли загађивања животне средине („Сл. гласник РС”, бр. 135/04 и 25/15);
- Уредба о утврђивању листе пројеката за које је обавезна процена утицаја и листе пројеката за које се може захтевати процена утицаја на животну средину („Сл. гласник РС”, бр. 114/08).

Мере заштите подразумевају мере забране извођења радова и активности на предметном локалитету којима се загађује ваздух, површинске и подземне воде и земљиште.

За време функционисања објекта не очекује се емисија штетних састојака у атмосферу изнад максималних дозвољених, те се не очекује загађење ваздуха.

Техничка решења предвиђају савремене методе тако да нема загађења земљишта и воде.

Препоручује се озелењавање простора учешћем аутохтоних дрвенастих и жбунастих врста, уз одговарајућу разноврсност врста и физиономије, односно спратовности дрвенасте вегетације заштитног појаса. Избежавати коришћење инвазивних врста за озелењавање.

Ради заштите од пожара објекат мора бити реализован према одговарајућим техничким противпожарним прописима стандардима и нормативима:

- објекат мора бити реализован у складу са Законом о заштити од пожара („Службени гласник Републике Србије“, број 111/2009, 20/2015, 87/2018 и 87/2018-др.закон), и према одговарајућим техничким прописима, стандардима и нормативима.
- објекту мора бити обезбеђен приступ за ватрогасна возила, сходно Правилнику о техничким нормативима за приступне путеве, окретнице и уређене платое за ватрогасна возила у близини објекта повећаног ризика од пожара („Сл. лист СФРЈ“ бр. 8/95),
- објекат мора бити реализован у складу са Правилником о техничким нормативима за електричне инсталације ниског напона ("Сл. лист СФРЈ" бр. 53/88 и 54/88 - испр. и „Сл. лист СРЈ“, бр.28/95) и Правилником за заштиту објеката од атмосферског пражњења („Сл. лист СРЈ“, бр. 11/96).

Испуњеност услова биће верификована кроз израду техничке документације и њену контролу од стране надлежне организације;

Ради заштите од потреса објекат мора бити реализован и категорисан према Правилнику о техничким нормативима за изградњу објеката високоградње у сеизмичким подручјима („Сл. лист СФРЈ“, бр.31/81, 49/82, 29/83, 21/88, 52/90.)

Предметна локација припада зони са умереним степеном сеизмичности, те је потребно објекте дефинисати на отпорност степена сеизмичности од 8⁰MCS.

У циљу заштите људи, материјалних и других добара од ратних разарања, елементарних и других непогода и опасности у миру и рату, реализација пројекта мора бити уз примену одговарајућих превентивних и грађевинских мера заштите.

- ради заштите од поплава и подизања подземних и процедурних вода све техничке уређаје предвидети на безбедној коти
- сва планирана изградња мора бити изведена у складу са законском регулативом из те области.

Б.7. Мере заштите непокретних културних и природних добара

Стручна служба Завода за заштиту споменика културе града Новог Сада је извршила увид у евиденцију Регистра заштићених културних добара и Евиденције добара која уживају претходну заштиту Завода за заштиту споменика културе Новог Сада и утврдила да на овом подручју, унутар предметне парцеле, односно граница овог Урбанистичког пројекта нема непокретних културних добара, нити евидентираних добара која уживају претходну заштиту. Такође, у документацији надлежног Завода за заштиту споменика културе Новог Сада нема ни података о познатим локалитетима са археолошким садржајем.

Као мера заштите простора и непокретних културних добара, указује се на Члан 109. Закона о културним добрима ("Службени гласник РС", бр.71/94) да, уколико приликом извођења земљаних радова наиђу на археолошко налазиште или предмете, или остатке некрополе, одмах без одлагања стану, оставе налазе у положају у ком су нађени и обавесте надлежни Завод за заштиту споменика културе Новог Сада.

Према евиденцији надлежног Покрајинског завода за заштиту природе Нови Сад, на предметној парцели нема заштићених подручја за које је спроведен или је покренут поступак заштите, нема утврђених еколошки значајних подручја и еколошких коридора од међународног, регионалног или локалног значаја еколошке мреже републике Србије.

Сходно томе, Покрајински завод за заштиту природе издаје услове у погледу општих услова за смањење негативних утицаја вештачких, бетонских површина на микроклиматске карактеристике локалитета, озелењавањем простора око објекта. Све препоруке су дате у оквиру услова надлежног Завода.

Б.8. Технички опис објекта

Стамбени комплекс на парцели 8019 Ко Нови Сад II, је пројектован као вишепородични стамбени објекти у низу. Комплекс има пет надземних ламела, са пет засебних улаза и једну подземну ламелу-гаражу. **Спратност комплекса је По1+По2+Пр+8.**

Грађевинска линија према улици Булевар патријарха Плана, са северо-источне стране се поклапа са регулационом линијом и границом парцеле, док је грађевинска линија са југо-источне стране, из новоформиране улице, повучена у односу на регулациону 3 м.

Ламела Г је подземна двоетажна гаража која је намењена за паркирање и за смештај потребних техничких просторија. Ној се приступа двема рампама за колски и пешачки саобраћај, са југоисточне стране парцеле из новопланиране улице. Укупан број паркинг места у гаражи је 341 паркинг место, што је више од минимално потребног броја паркинга. Према условима да је за један стан и за 70 м² корисног пословног простора потребно по једно паркинг место, укупно потребан број свих паркинга је 323. Од тих 341 места, 17 места је за предвиђено за особе са инвалидитетом, а 12 паркинга је планирано да буде опремљено електричним пуњачима. На надземном делу парцеле, нема паркирања, нити у објектима, нити на партеру.

Надземне ламеле су у низу, са дилатацијом између. Свака ламела у приземљу има посебан главни улаз. Улазима А, Ц и Д се приступа директно са тротоара улица. Улазима Б и Е се приступа са дворишног партера, уређеног зеленог простора изнад гараже. У приземљу свих надземних ламела пројектовани су пословни простори, којих укупно има 18. Већина локала је оријентисана и на улицу и на двориште. На осталим етажама свих надземних ламела (8 спратова) пројектовани су станови различитих структура. Укупно има 296 станова. Станови су различитих структура, од гарсоњера до четворособних станова, просечне површине 60,00 м².

Број локала и станова појединачно по ламелама је дат у табели.

	Гаражна места (од -1 до -2)	Локали (Приземље)	Станови (од I до VIII спрата)
Ламела А	0	3	56
Ламела Б	0	6	80
Ламела Ц	0	6	48
Ламела Д	0	4	64
Ламела Е	0	2	48
Ламела Г	341	0	0
УКУПНО:	341	18	296

Колски и пешачки приступ парцели и дворишном платоу (где се налази уређен простор са зеленилом, дечијим игралиштима и сл. и одакле се приступа главним улазима стамбених ламела Б и Е) су предвиђени са јавне површине из улице новопланиране, са југо-источне стране парцеле. Прилаз је преко приступне саобраћајнице која је ширине 3,50 м. Још један такав приступ, пешачко-колски, ширине 3,50 м је са северо-источне стране парцеле и има прикључак на Булевар патријарха Павла. Тај прилаз је кроз пасаж (ширине 3,50 м) и води ка дворишном делу парцеле. Оба ова приступа парцели су повезана у једносмерну интерну саобраћајницу која служи само за приступ интервентним возилима или возилима за комуналне делатности.

Само двориште комплекса није предвиђено за паркирање, већ је то највећим делом озелењени кров подземне гараже. Зеленило које је формирано на овај начин, заузима 30,16% од укупне површине парцеле. Зеленило на северној страни парцеле је појас чији је габарит дат Планом генералне регулације и он има заштитну улогу ка простору Футошког пута и станице за снабдевање горивом. Овај део зелене површине на парцели заузима 10,90 %.

Висина објекта дефинисана је бројем надземних етажа.

Кота пода приземља, односно улаза у објекат и у локале је $\pm 0,00$ (усвојено 79,40 м.н.в.), док је кота околног тротоара за 0,20 м нижа, дакле -0,20 (79,20 м.н.в.).

Конструкција и фундаирање

У складу са спратношћу објекта пројектовано је фундаирање на аб темељним плочама.

Основни конструктивни систем је АБ скелетни систем, са вертикалним и хоризонталним конструктивним елементима од армираног бетона, који објекту дају потребну стабилност и отпорност на сеизмичке утицаје.

Степениште се изводи од армираног бетона, а за вертикалну комуникацију, пројектују се и аб лифтовска окна.

Кров је раван, непроходан кров, са ‘Pluvia’ системом за одвођење атмосферских вода.

Материјализација

Фасадни зидови пројектовани су од клима блока 20 cm и камене вуне дебљине 10 cm као термоизолације.

Преградни зидови између станова, и станова и негрејаног степенишног дела су од термо блока дебљине 25 cm, док су преградни зидови унутар стана монтажни гипс-картонски зидови са двоструком гипсаном плочом и подконструкцијом од потребних профила, а укупне дебљине 10 cm.

Тон боје фасаде је по пројекту, а делови на фасади се изводе од фасадних листела као имитација опеке које се лепе на профилисану камену вуну.

Кров је пројектован као раван и непроходан. Одвођење атмосферске воде са крова ће се решити системом ‘Pluvia’. Са објекта, и са партера парцеле се атмосферска вода одводи системом бетонских ригола и сливника до зелених површина или сливних решетки у склопу система затворене атмосферских канализација (дренаже), којима се даље вода одводи у уличну мрежу канализације општег типа.

У објекту се предвиђа сва неопходна хидроизолација, почев од подова и ободних зидова подземних етажа, а затим и крова, купатила и тераса на објекту.

Термичка изолација се постиже употребом клима блока и камене вуне или стиропора као термичке изолације у склопу контактне фасаде типа "демит".

Столарија објекта - прозори и врата предвиђени су од алуминијума са термопрекидом, са квалитетним оковом што ће бити дефинисано шемом столарије. Унутрашња столарија предвиђена је у стандардној серијској изради од дрвета, са опшавима и оковом домаће производње.

Сви опшави кровних зидова, атика и сл. предвиђени су од поцинкованог лима $d=0,60$ mm са правилним спојевима, везама и преклопима.

В. УСЛОВИ РЕАЛИЗАЦИЈЕ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

Урбанистички пројекат је урађен у 2+1 примерка (2 аналогна примерка + 1 дигитални примерак) и по овери ће се чувати у архиви надлежног одељења локалне управе.

Према члану 63. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник Републике Србије“, број 72/2009, 81/2009-испр., 64/2010-одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013-одлука УС, 50/2013-одлука УС, 98/2013-одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019-др. закон, 9/2020 и 52/2021 и 62/2023), као и важећих правилника и стандарда из ове области, надлежни орган јединице локалне самоуправе потврђује да је Урбанистички пројекат израђен у складу са Урбанистичким планом, по претходно прибављеном мишљењу Комисије.

Пре упућивања Пројекта Комисији за планове, надлежна управа организује јавну презентацију Урбанистичког пројекта у трајању од седам дана.

Након потврде пројекта предузимају се следећи поступци:

- издавање Локацијских услова,
- израда пројектно-техничке документације.

У Новом Саду,
Јун 2024.

Одговорни урбаниста:

Тамара Миљевић, дипл.инж.арх.

